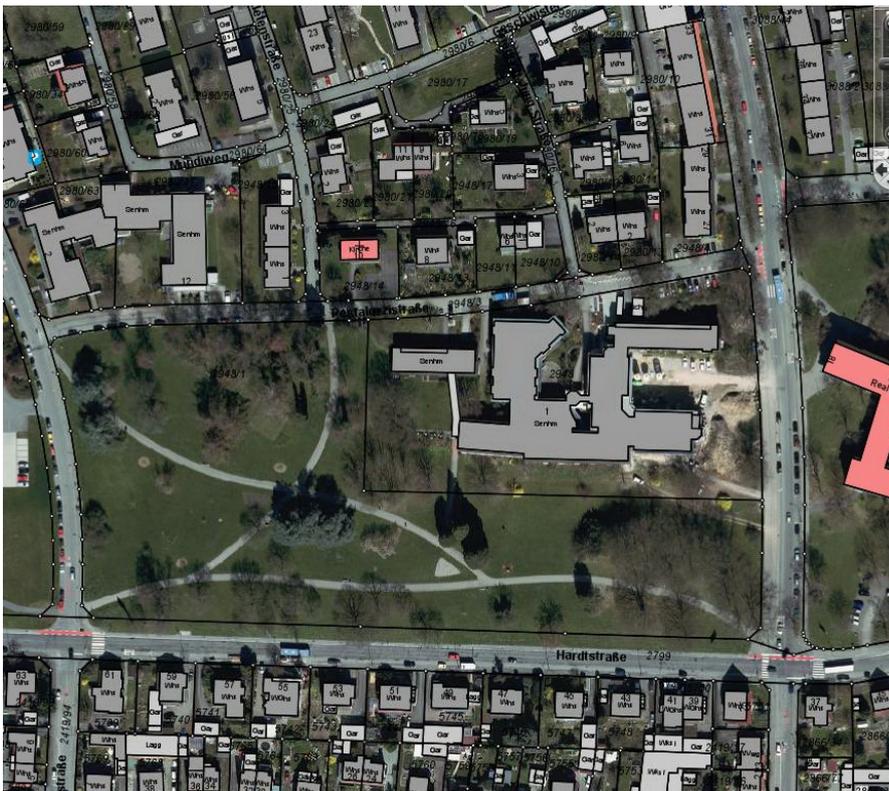


4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ZWISCHEN DER HARDT-, MÜßMATT-, RÖMER- UND UNTEREN DORFSTRAßE“

Begründung zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

August 2019



1. Planungsanlass

Die Stadt Rheinfelden liegt im trinationalen Agglomerationsraum Basel. Aufgrund der Grenzlage hat die Stadt ein großes Arbeitsplatzangebot bei gleichzeitig hohen Ein- und Auspendlerzahlen. Gegenwärtig ist der Wohnungsmarkt in Rheinfelden ausgelastet und die Wohnungsnachfrage nimmt weiter zu.

Die Stadt Rheinfelden ist bemüht nachfrageorientiert neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Sinne des Leitmotivs Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird im Siedlungsgebiet nachverdichtet und innerstädtische Flächen für den Wohnungsbau aktiviert.

Die Wohnbau Rheinfelden plant auf der Fläche neben dem Bürgerheim den Abriss von Haus D sowie den Neubau einer Wohnanlage. In Haus D waren 8 Einheiten für betreutes Wohnen des Bürgerheims untergebracht, das Gebäude ist bereits entmietet. Vorgesehen ist nun Wohnen mit 40 Wohneinheiten zu realisieren. Die städtebauliche und architektonische Situation wurde über einen Wettbewerb gelöst, der im Frühjahr 2019 durchgeführt wurde. Auf dem Siegerentwurf baut sich die 4. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ auf.



Lageplan des geplanten Bauvorhabens. Quelle: Rogg Architekten GmbH Konstanz, ohne Maßstab

Im geplanten Wohnareal gruppieren sich windmühlenartig vier 3-4geschossige Baukörper um einen zentralen Innenhof. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich im Norden und wird von der Pestalozzistraße aus angefahren.

Die städtebauliche Figur und die Anordnung der Baukörper führt zu qualitätsvollen Freiräumen und zeichnet sich durch ein überzeugendes Konzept aus, welches die angrenzende städtebauliche Situation aufnimmt.

Maßstab und Körnung entsprechen der Umgebung, die neue Wohnbebauung passt sich in den Herbert-King-Park ein.

Die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt für das Gebiet „Bürgerheim“ ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses neues Wohnareal zu schaffen. Ein Verfahren der Innenverdichtung ist nicht möglich da das Planungsgebiet im Bereich des Störfallradius liegt und gem. § 13a (1) ein Regelverfahren durchzuführen ist.

2. Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Gebiet als Siedlungsfläche dar. Rheinfelden ist als Mittelzentrum ausgewiesen und dient somit der Deckung des gehobenen, spezialisierten Bedarfs des Mittelbereichs (Z 2.5.9 LEP 2002).

3. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf sowie Grünfläche dargestellt.

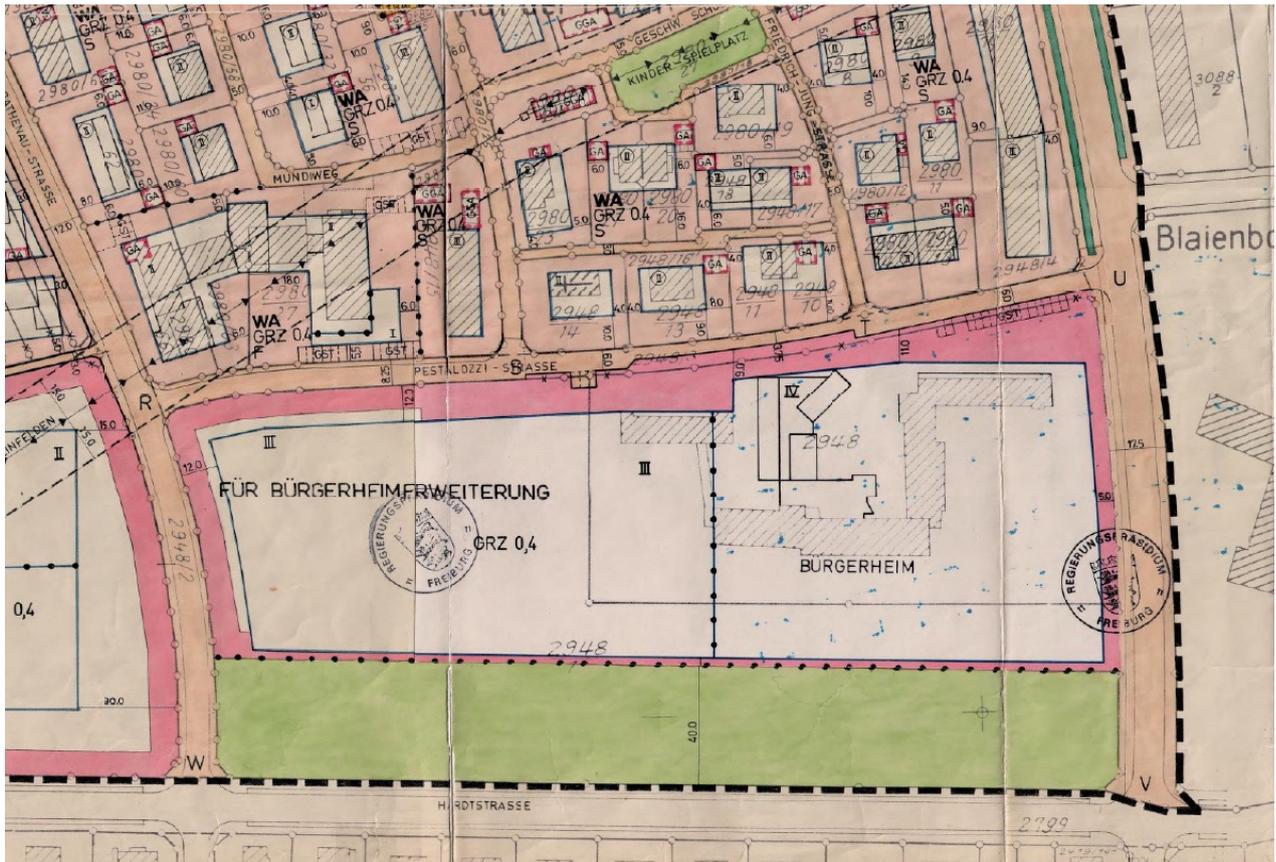


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Für die planungsrechtliche Beurteilung ist der Bebauungsplan (vom 13.07.1987) maßgeblich. Dieser setzt eine Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Bürgerheim) sowie eine öffentliche Grünfläche fest. Der Bebauungsplan sieht allerdings eine andere Größe der Grünfläche vor, diese bleibt hinter der Darstellung im Flächennutzungsplan zurück.

Um das geplante Bauvorhaben umsetzen zu können muss eine Bebauungsplan-Änderung durchgeführt werden, da eine Wohnanlage in einer Fläche für Gemeinbedarf nicht genehmigungsfähig ist. Der Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern. Im östlichen Teil wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Für die 4. Änderung wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ im Deckblattverfahren geändert. Zusätzlich werden Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Die Unterlagen werden zur Offenlage vorgelegt.



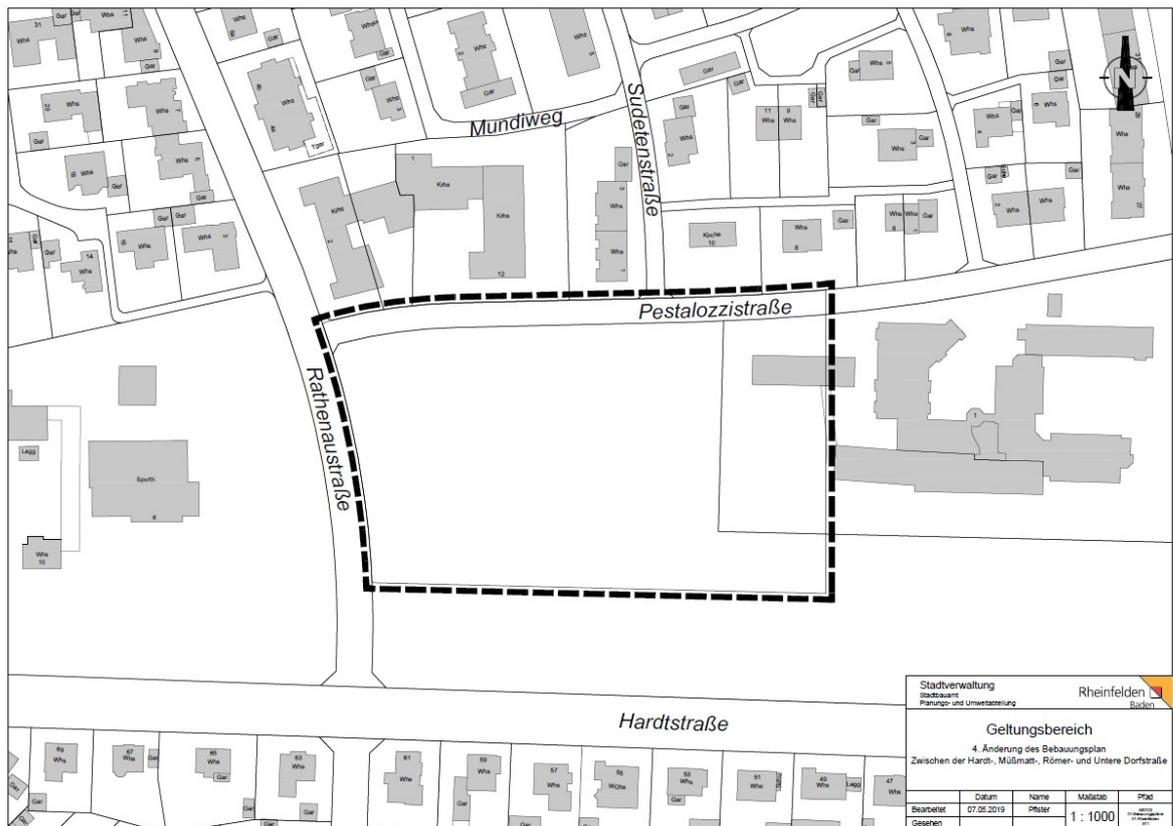
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“, ohne Maßstab

4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen und Wasserschutzgebieten. Es liegt innerhalb der von Dioxinbelastungen betroffenen Zone sowie innerhalb der Planungszone 2 des Störfallradius. Archäologische Bodendenkmale sind nicht zu erwarten.

Naturschutzfachliche Einschränkungen (z.B. FFH-Gebiet) liegen keine vor.

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie ist die Fläche in der Risikobetrachtung unter Quartier Nr. 11 aufgeführt und besitzt keine bauplanerische Relevanz. Allerdings erfolgte die Risikobetrachtung auf der Grundlage, dass nur quantitative Veränderungen im Raumbedarf, ggf. eine geringfügige Erweiterung stattfindet. Eine Neubewertung erscheint daher angebracht. Allerdings können in Planungszone 2 Wohnanlagen bis 40 WE zugelassen werden (weitere Ausführungen siehe Kapitel 5.).



Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 15.000 m².

5. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie

Die Evonik Industries AG und die RheinPerChemie GmbH arbeiten an ihren Standorten in Rheinfelden (Baden) mit verschiedenen gefährlichen Stoffen, die unter die Seveso-III-Richtlinie fallen. Ziel dieser Richtlinie ist langfristig einen „angemessenen Abstand“ zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten (Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und Hauptverkehrswegen) zu wahren.

Der „angemessene Abstand“ von bis zu 850 m für die Betriebsbereiche der Werke der Evonik Industries AG und der RheinPerChemie GmbH in Rheinfelden wurde vom TÜV-Nord in einem Gutachten ermittelt. Weite Teile des Stadtgebiets liegen innerhalb dieses „angemessenen Abstands“, u. a. auch der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“.

Die gewachsene Gemengelage der Stadt Rheinfelden (Baden) lässt sich weder mittel- noch langfristig auflösen. Eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung muss weiterhin möglich sein, Um städtebaulich sinnvolle und abgewogene Spielräume für die künftige Stadt- bzw. Innenstadtentwicklung auszuloten und Leitlinien für ein verträgliches Miteinander der Innenstadt und der Betriebsbereiche zu definieren, hat die Stadt Rheinfelden das Städtebauliche Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie (vom 17.11.2016) erstellt.

Laut SEK Rheinfelden zur S-III-RL (S. 4) sind Bestandsnutzungen als schutzwürdige Gebiete und Nutzungen im Sinne des Art. 13 Seveso-III-RL / § 50 BImSchG zu bewerten.

Auf Seite 5 des SEK Rheinfelden zur S-III-RL sind die Ziele im Umgang mit den „angemessenen Abständen“ aufgeführt:

- Vermeidung einer Risikoerhöhung im Umfeld der Betriebsbereiche entsprechen Artikel 13 der Seveso-III-RL bzw. § 50 BImSchG,
- Gewährleistung des Schutzes der Bevölkerung im Falle eines Störfalls,
- die Stadtentwicklung von Rheinfelden (Baden) im notwendigen und verantwortungsvollen Maß zuzulassen,
- Erhalt der Betriebe und ihrer Entwicklungsfähigkeit,
- Vereinfachung der baurechtlichen Genehmigungsverfahren (im Sinne einer Arbeitshilfe und Abwägungsgrundlage).

Das SEK Rheinfelden zur S-III-RL gliedert das vom „angemessenen Abstand“ von 850 m betroffene Stadtgebiet in zwei Planungszonen mit einhergehenden Nutzungseinschränkungen. Mit diesem Zwei-Zonen-Modell trägt sie auf der Ebene der Bauleitplanung zur strukturierten Gebietsentwicklung und gegen die Verfestigung einer städtebaulichen Fehlentwicklung in der bestehenden Gemengelage bei (vgl. S. 7).

Bei Anwendung des SEK Rheinfelden zur S-III-RL kann den Anforderungen von Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG entsprochen werden (vgl. ebd.).

Für das baurechtliche Genehmigungsverfahren stellt das SEK Rheinfelden zur S-III-RL eine Arbeitshilfe für die erforderliche nachvollziehende Abwägung dar, die in jedem Einzelfall vorzunehmen ist (vgl. ebd.).

Gemäß SEK Rheinfelden zur S-III-RL (vgl. S. 9) sind im Rahmen der Bauleitplanung die störfallrechtlichen Belange in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Daneben sind jedoch auch städtebauliche und sozioökonomische Belange, die für die spezifische Bauleitplanung relevant sind, entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht zu berücksichtigen. Dabei kommt den störfallrechtlichen Belangen nicht automatisch eine höhere Gewichtung oder gar „Ausschlusswirkung“ zu; sie sind mit dem ihnen objektiv zukommenden Gewicht im jeweiligen Planungsfall in die Abwägung einzustellen.

U.a. sprechen folgende städtebauliche und sozioökonomische Belange in Rheinfelden (Baden) für eine Weiterentwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Gemengelage Stadt-Industrie (Auszug):

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau über Generationen vorhandener Stadtquartiere und Siedlungsstrukturen
- Erhaltung, Entwicklung und Aufwertung zentraler Versorgungsbereiche sowie öffentlicher/privater Infrastruktureinrichtungen (Daseinsvorsorge)
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung/ Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung

Um die Neuansiedlungen von schutzbedürftigen Nutzungen unter Abwägung des störfallrechtlichen Abstandsgebots zu begründen, wurde für die Stadtquartiere innerhalb des „angemessenen Abstands“ ein Zwei-Zonen-Modell mit einer Planungszone 1 und einer Planungszone 2 entwickelt. Schutzwürdige Nutzungen nach Seveso-III-Richtlinie sind Wohngebiete. Laut Tabelle 2 auf Seite 12 des SEK Rheinfelden zur S-III-RL ist die Stufe der Schutzbedürftigkeit der Nutzung „**Wohngebiete**“ aber gering. Daher ist das Wohnen auch nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept grundsätzlich innerhalb des „angemessenen Abstands“ realisierbar.

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie ist der Bereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung in der Risikobetrachtung im Quartier Nr. 11 aufgeführt und besitzt keine bauplanerische Relevanz. Allerdings erfolgte die Risikobetrachtung auf der Grundlage, dass nur quantitative Veränderungen im Raumbedarf, ggf. eine geringfügige Erweiterung des Bürgerheims stattfindet. Eine Neubewertung erscheint daher angebracht. Die Fläche liegt an der äußeren Grenze des Planungszone 2-Radius. In Planungszone 2 können laut Entwicklungskonzept Wohnanlagen prinzipiell bis zu 40 WE zugelassen werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ schafft die planungsrechtliche Sicherung eines in sich abgeschlossenen Wohnareals mit 40 Wohneinheiten um die hohe Nachfrage nach Wohnraum einigermaßen angemessen beruhigen zu können. Trotzdem bleibt die Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken in Rheinfelden sehr hoch und kann nur bedingt erfüllt werden. Die Stadt Rheinfelden muss daher alle ihre potentiellen Flächen für den Wohnungsbau entwickeln, um den Bedarf zu decken, auch wenn diese Flächen in der Kernstadt und somit im Bereich der Seveso-III-Richtlinie liegen.

Das Planungsgebiet liegt in einem urbanen Umfeld, in zentraler Lage und guter Erreichbarkeit vorhandener Infrastruktureinrichtungen und mit guter Verkehrsanbindung. Dieser Entwicklungsmöglichkeit soll Vorrang vor dem Ausweisen neuer Flächen im Außenbereich gegeben werden.

Das Baugrundstück für die neue Wohnanlage ist Teil der Grünfläche des Herbert-King-Parks. Der Park ist durch leicht geschwungene Fußwege erschlossen und weist einen sehr guten und alten Baumbestand auf. Aus städtebaulichen Gründen und zum Erhalt der bestehenden Grünfläche soll sich der Neubau in das vorhandene Wegenetz einfügen und die östlich angrenzende Grünfläche nicht überbaut werden. Diese hat großes Naherholungspotential und ist in Lage und Größe zu erhalten. Die neue Bebauung grenzt daher unmittelbar an die bestehende Bebauung des Bürgerheims an.

Das Bürgerheim Rheinfelden hat aktuell 146 Pflegeplätze und 15 Wohnungen für betreutes Wohnen. Haus D mit weiteren 8 Wohneinheiten wurde bereits entmietet. Nach der Umorganisation des Bürgerheims wird das betreute Wohnen komplett aufgegeben und die Zahl der Pflegeplätze auf 144 reduziert. Das bedeutet, dass im Bereich des Bürgerheims Herbert-King-Park insgesamt 23 Wohneinheiten wegfallen, d.h. mit der neuen Wohnanlage entstehen nur **17 weitere** Wohneinheiten. Zusätzlich ist der Wegfall von betreutem Wohnen und die Reduzierung von Pflegeplätzen eine positive Entwicklung im Sinne der Störfallrichtlinie.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen sozioökonomischen und städtebaulichen Belange ist die Entwicklung und Planung des neuen Wohngebietes im Bereich Bürgerheim vertretbar.

6. Umweltbelange und Umweltbericht

Die Ermittlung der Umweltbelange stellt einen wesentlichen Bestandteil des zu ermittelnden Abwägungsmaterials im Rahmen der Bauleitplanung dar. Zur Offenlage werden ein Umweltbericht mit Darlegung der betroffenen Umweltbelange und eine artenschutzrechtliche Prüfung (als Anlage zum Umweltbericht) erstellt.

Eine erste Einschätzung des Büros ProEco aus Wehr liegt bereits vor:

Vögel

Vögel sind die Hauptbetroffenen von Baumaßnahmen. Gebäudebrüter (Sperling, Rotschwanz etc.) sollten in/ an den neuen Gebäuden Habitate (Nisthilfen) finden.

Reptilien

Reptilien können immer wieder einwandern bzw. könnten hierher umgesiedelt werden, weshalb die Anlage von Habitatstrukturen (Nahrung & Verstecke) sinnvoll sein kann.

Baumbestand:

Der Baumbestand insbesondere im höheren Alter sollte soweit als möglich geschont werden, da er wichtige Habitatfunktionen erfüllt (auch die Koniferen).

Im Innenhof des Bürgerheims befindet sich eine relativ alte Rotbuche, teilweise mit Astlöchern die als Nest-Höhlen für Fledermäuse dienen könnten. Weiterhin befinden sich dort wenige jüngere Ahorn-Arten, vorwiegend Spitz-Ahorn. Hier sind keine potentiellen Fledermaushöhlen erkennbar. Westlich der Gebäude des Bürgerheims befindet sich eine größere Baumgruppe aus Nadel- und Laubbäumen. Hier sollte, wenn möglich eine Schwarz-Kiefer erhalten werden. Die anderen Arten aus Serbischen Fichten, Europäischen Lärchen und Hängen-Birken stehen sehr nah zusammen. Hier werden potentielle Schlafbäume von Waldohreulen vermutet. Eine Entnahme ausgewählter Bäume wäre förderlich.

Die Rasenflächen könnten mit Wiesenblühstreifen und anderen Strukturelementen angereichert werden, damit sich eine reichhaltigere Insektenfauna im Park etablieren kann.

7. Radon

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.

Ende 2019 traten neue Regelungen zum Radonschutz im Strahlenschutzgesetz in Kraft. Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Behörden ausführlich über Radon und die damit verbundenen Gesundheitsrisiken zu informieren.

Für Neubauten sind zum Radonschutz u.a. grundsätzlich die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz anzuwenden und die Energie-Einsparverordnung einzuhalten. Diese stellt den für die Gesundheit notwendigen Mindestluftwechsel sicher.

8. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist über die Pestalozzistraße erschlossen. Weitere straßenbauliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist durch bestehende Versorgungseinrichtungen gesichert.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden, allerdings ist die Entwässerung als kritisch zu betrachten. Der Allgemeine Kanalplan (AKP) weist heute schon in der Rathenausstraße eine Überlastung aus, die sich im weiteren Kanalverlauf bis zum RÜB Warmbach hinzieht. Von daher ist es zwingend erforderlich so viel Oberflächenwasser wie möglich einer Versickerung zuzuführen.

Dies kann über ein Rigolensystem mit vorgeschalteten Substrat zu erfolgen (auch unter den zukünftigen Stellplatzflächen möglich) um das gesamte anfallende Dachwasser darüber zu ver-

sickern. Die Stellplatzflächen sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen und die dafür notwendigen Straßeneinläufe können ebenfalls an die Rigolenversickerung angeschlossen werden. Das vorgeschaltete Substrat muss eine Bauartzulassung gemäß DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) haben.

Sollten die abflusswirksamen Flächen insgesamt größer als 1.200 m² sein, muss das Vorhaben beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, angezeigt werden.

An die bereits im südwestlich verlaufenden Fuß- und Radweg vorhandene Fernwärmeleitung kann angeschlossen werden.

Die elektrische Versorgung der geplanten Gebäude kann durch Anschluss an das vorhandene unterirdische Ortsnetz erfolgen.

9. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Rheinfelden, 07.08.2019
601/ Christiane Ripka